Yee Ngeok Moy dan lain-lain lwn Tenaga Nasional Bhd

MAHKAMAH TINGGI (JOHOR BAHRU) — SAMAN PEMULA NO 24–1272 TAHUN 2004(4)
AZAHAR MOHAMED H
2 JANUARI 2006

Kemudahan Awam — Pemotongan bekalan elektrik — Defendan memotong bekalan elektrik ke premis plaintif — Sama ada plaintif berhutang kepada defendan caj elektrik yang tertunggak — Sama ada caj elektrik ditanggung oleh plaintif — Sama ada defendan salah dalam pemotongan bekalan elektrik ke premis plaintif — Akta Bekalan Elektrik 1990 ss 24 & 28

Plaintif pertama, kedua dan ketiga adalah pemilik hartanah dengan kilang-kilang ('premis demis pertama, kedua dan ketiga'). Plaintif pertama, kedua dan ketiga telah masing-masing menyewakan premis demis pertama, kedua dan ketiga kepada seorang penyewa yang sama bernama Ha Chong Ling ('penyewa tersebut') mengikut tiga perjanjian penyewaan. Mengikut perjanjian-perjanjian penyewaan di antara ketiga-tiga plaintif dan penyewa tersebut, antara lain, telah dipersetujui bahawa sepanjang tempoh penyewaan premis-premis demis yang berkenaan, penyewa dikehendaki sepenuhnya menjelaskan semua bil serta tunggakan-tunggakan caj-caj elektrik yang digunakan oleh penyewa tersebut dan/atau agen-agennya dan/atau pekhidmatnya-pekhidmatnya dan/atau pekerja-pekerjanya dan tanggungjawab atau kewajipan membayar semua caj-caj elektrik kepada defendan terletak semuanya kepada penyewa tersebut. Permohonan ketiga-tiga plaintif dalam tindakan ini adalah bagi mendapatkan perintah-perintah, antara lain, seperti berikut: (a) suatu deklarasi bahawa plaintif pertama, kedua dan ketiga tidak berhutang kepada defendan tunggakan-tunggakan caj-caj elektrik bagi amaun-amaun iaitu masing-masing RM57,102, RM19,864.97 dan RM20,092.42 terhadap bekalan elektrik-elektrik ke premis-premis demis yang berkenaan; dan (b) suatu deklarasi bahawa defendan tersilap dan bersalah di sisi undang-undang dengan memotong bekalan elektrik ke premis-premis demis tersebut kepunyaan plaintif pertama, kedua dan ketiga dan tersilap dan tersalah di sisi undang-undang dengan tidak menyambung semula bekalan elektrik ke premis-premis demis tersebut; dan (c) defendan diperintah supaya menyambung semula bekalan elektrik ke premis-premis demis tersebut bagi faedah plaintif pertama, kedua dan ketiga sebagaimana dikehendaki menurut s 24 Akta Bekalan Elektrik 1990 ('Akta tersebut') dalam tempoh lima hari dari tarikh penghakiman.

Diputuskan:

(1) Dalam kes ini tidak boleh dipertikaikan bahawa ketiga-tiga plaintif langsung tidak menggunakan bekalan elektrik ke premis-premis yang berkenaan yang

menyebabkan tunggakan-tunggakan caj elektrik. Sungguhpun terdapat peruntukan dalam perjanjian penyewaan bahawa penyewa tersebut hendaklah membayar segala caj bekalan elektrik yang telah digunakan, ini tidaklah bermakna ketiga-tiga plaintif bertanggungan ke atas bekalan elektrik yang digunakan dan gagal dibayar oleh penyewa tersebut (lihat perenggan 7).

(2) Peruntukan sedemikian hanyalah menyenaraikan obligasi penyewa untuk membayar segala caj elektrik yang beliau sendiri telah menggunakan. Begitu juga, plaintif-plaintif tidak wajar dipertanggungjawabkan terhadap perbuatan penyewa yang telah menggunakan bekalan elektrik secara tidak sah dengan membuat penyambungan haram yang menyebabkan bekalan berterusan dan meter penggunaan bekalan elektrik terus bergerak dan menyebabkan bil yang tinggi. Dalam hubungan ini, defendan di bawah s 28 Akta tersebut mempunyai tanggungjawab memantau agar had tunggakan bil-bil bagi setiap premis tersebut tidak melebihi wang pendahuluan atau cagaran yang dikenakan berkaitan dengan bekalan elektrik ke premis-premis tersebut (lihat perenggan 7–8).

(3) Defendan telah gagal untuk memungut wang pendahuluan atau cagaran tambahan daripada penyewa sebagai pengguna berkenaan setelah menyedari tunggakan-tunggakan caj elektrik semakin bertambah. Defendan sendiri telah cuai dengan secara tidak langsung membenarkan penyewa yang berkenaan untuk mengumpulkan atau menambahkan tunggakan-tunggakan caj elektrik dengan defendan sehingga ke tahap sepertimana yang dinyatakan di atas. Tiada terdapat halangan di sisi undang-undang untuk defendan sendiri sebagai pembekal bekalan elektrik tersebut mengambil tindakan undang-undang terhadap penyewa tersebut bagi mendapatkan kembali caj bekalan elektrik yang telah digunakan oleh penyewa tersebut (lihat perenggan 9).

(4) Defendan mempunyai pengetahuan bahawa yang menggunakan bekalan elektrik adalah penyewa tersebut dan bukannya plaintif pertama, kedua dan ketiga. Adalah tidak adil dan menindas untuk defendan secara arbitrari mempertanggungjawabkan ketiga-tiga defendan membayar tunggakan-tunggakan caj-caj elektrik bagi bekalan elektrik ke premis-premis demis yang berkenaan yang bukan digunakan oleh mereka (lihat perenggan 10); *Rajah Ramanchandran v Perbadanan Bekalan Air Pulau Pinang Sdn Bhd* [2004] 5 MLJ 407 diikut.

[English summary

The first, second and third plaintiffs were owners of property with factories ('first, second and third demised premises'). The first, second and third plaintiffs respectively had rented the first, second and third demised premises to the same tenant named Ha Chong Ling ('said tenant') pursuant to three tenancy agreements. Based on the tenancy agreements between the three plaintiffs and the said tenant, it was agreed, inter alia, throughout the period of tenancy of the said demised premises, the tenant was required to settle in full all bills and arrears of charges of electricity

A used by the said tenant and/or his agents and/or his public servant and/or his workers and the responsibility and duty to pay all the electricity charges to the defendant vested with the tenant. The application by the three plaintiffs in this action was to obtain orders, inter alia, as follows: (a) a declaration that the first, second and third plaintiff did not owe the defendant arrears of electricity charges for amounts B respectively of RM57,102, RM19,864.97 and RM20,092.42 in respect of electricity supply to the said demised premises; and (b) a declaration that the defendant had erred in law by disconnecting the electricity supply to the said demised premises belonging to the first, second and third plaintiffs and had erred in law by not re-connecting the electricity supply to the said demised premises; and (c) the defendant was ordered to reconnect the electricity supply to the said demised C premises for the benefit of the first, second and third plaintiffs as required by s 24 of the Electricity Supply Act 1990 ('said Act') within five days from the date of the judgment.

D **Held**:

(1) In this case, there was no dispute that the three plaintiffs did not at all use the electricity supply to the said premises which caused the arrears in the electricity charges. Although there was a provision in the tenancy agreement that the tenant would have to bear the electricity supply charges of the electricity used, E this did not mean that the three plaintiffs would need to be burdened by the unused electricity which the tenant failed to pay (see para 7).

(2) Such provisions merely listed out the obligations of the tenant to pay all the electricity charges which he himself had used. In addition, the plaintiffs should not be made responsible in relation to the actions of the tenant who used F electricity in an unauthorised manner by making a prohibited connection which caused the electricity supply to continue and the electricity supply usage meter to run which resulted in the high amount for the bills. In relation to this, the defendant, pursuant to s 28 of the said Act is responsible for monitoring so that the arrears of the bills would not exceed the deposit or collateral in G relation to the electricity supply to the said premises (see paras 7–8).

(3) The defendant failed to collect the deposit or additional collateral from the tenant as the said user after realising that the arrears of the electricity charges were increasing. The defendant also had been indirectly negligent in allowing the said tenant to accumulate and increase the arrears in electricity charges with H the defendant until such a level as mentioned above. There is no prohibition in law for the defendant himself as the supplier of electricity to bring a legal action against the said tenant to recover the charges of the electricity supply which was used by the said tenant (see para 9).

(4) The defendant had the knowledge that the one using the electricity was in fact I the tenant and not the first, second and third plaintiffs. It would be arbitrarily unfair and oppressive, for the defendant to make the three plaintiffs responsible for the payment of the arrears of the electricity charges for electricity supply to

the said demised premises which were not used by them (see para 10); *Rajah Ramanchandran v Perbadanan Bekalan Air Pulau Pinang Sdn Bhd* [2004] 5 MLJ 407 followed.]

Nota-nota

Untuk kes kemudahan awam, lihat 10 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2002 Reissue) perenggan 1909.

Kes-kes yang dirujuk

Rajah Ramanchandran v Perbadanan Bekalan Air Pulau Pinang Sdn Bhd [2004] 5 MLJ 407 (folld)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Bekalan Elektrik 1990 ss 24, 28

KM Ong (Ong Lee & Co) bagi pihak plaintif.
Mohd Aidi Mohamad (Khaled & Zainuddin) bagi pihak defendan.

Azahar Mohamed H:

[1] Permohonan ketiga-tiga plaintif dalam tindakan ini adalah bagi mendapatkan perintah-perintah seperti berikut:

a) suatu deklarasi bahawa plaintif pertama, kedua dan ketiga tidak berhutang kepada defendan tunggakan-tunggakan caj-caj elektrik bagi amaun-amaun iaitu masing-masing RM57,102, RM19,864.97 dan RM20,092.42 terhadap bekalan elektrik-elektrik ke premis-premis demis yang berkenaan;

b) suatu deklarasi bahawa defendan tersilap dan bersalah di sisi undang-undang dengan memotong bekalan eletrik ke premis-premis demis tersebut kepunyaan plaintif pertama, kedua dan ketiga dan tersilap dan tersalah di sisi undang-undang dengan tidak menyambung semula bekalan elektrik ke premis-premis demis tersebut;

c) defendan diperintah supaya menyambung semula bekalan elektrik ke premis-premis demis tersebut bagi faedah plaintif pertama, kedua dan ketiga sebagaimana dikehendaki menurut s 24 Akta Bekalan Elektrik1990 dalam lima hari dari tarikh penghakiman;

d) suatu perintah injunksi bahawa defendan dan/atau pengkhidmat-pengkhidmatnya dan/atau agen-agennya dan/atau pekerja-pekerjanya dihalang daripada memotong bekalan elektrik ke premis-premis demis tersebut yang dimiliki oleh plaintif pertama, kedua dan ketiga;

e) defendan dikehendaki membiayai segala kos menyambung semula bekalan elektrik ke premis-premis demis tersebut;

A f) ganti rugi kehilangan sewa-sewa bulanan yang berjumlah RM52,000;

g) lain-lain deklarasi, perintah atau relief yang difikirkan wajar dan suai manafaat oleh mahkamah;

h) kos.

B

[2] Latar belakang fakta yang membawa kepada permohonan ini adalah saperti berikut. Plaintif pertama adalah pemilik hartanah dengan sebuah kilang yang beralamat di No 14, Jalan Sawit Baru 1, Taman Baru, Kelapa Sawit, 81030 Kulai, Johor (premis demis pertama). Plaintif kedua pula adalah pemilik bagi hartanah dengan sebuah kilang yang beralamat di No 15, Jalan Sawit Baru 1, Taman C Perindustrian Sawit Baru, Kelapa Sawit, 81030 Kulai, Johor (premis demis kedua). Manakala plaintif ketiga adalah pemilik bagi hartanah dengan sebuah kilang yang beralamat di No 16, Jalan Sawit Baru 1, Taman Perindustrian Sawit Baru, Kelapa Sawit, 81030 Kulai, Johor (premis demis ketiga). Plaintif pertama, kedua dan ketiga telah masing-masing menyewakan semua premis demis pertama, kedua dan ketiga D kepada seorang penyewa yang sama bernama Ha Chong Ling mengikut tiga perjanjian penyewaan yang telah dimasuki di antara plaintif pertama, kedua dan ketiga dengan penyewa tersebut bagi tujuaan penyewaan ketiga-tiga premis demis yang berkenaan seperti berikut:

(1) bagi premis demis pertama tempoh penyewaan termasuk lanjutan masa adalah E mulai 1 April 2000 sehingga 1 April 2004;

(2) bagi premis demis kedua tempoh penyewaan termasuk lanjutan masa adalah mulai 10 September 1999 sehingga 9 September 2003;

(3) bagi premis demis ketiga tempoh penyewaan termasuk lanjutan masa adalah mulai 1 Mei 2000 sehingga 1 Mei 2004.

F

[3] Mengikut perjanjian-perjanjian penyewaan di antara ketiga-tiga plaintif dan penyewa tersebut, antara lain, telah dipersetujui bahawa sepanjang tempoh penyewaan premis-premis demis yang berkenaan, penyewa dikehendaki sepenuhnya menjelaskan semua bil serta tunggakan-tunggakan caj-caj elektrik yang digunakan G oleh penyewa tersebut dan/atau agen-agennya dan/atau perkhidmatnya-perkhidmatnya dan/atau perkerja-pekerjanya dan tanggungjawab atau kewajiban membayar semua caj-caj elektrik kepada defendan terletak semuanya kepada penyewa tersebut.

H **[4]** Plaintif pertama dalam afidavitnya bertarikh 2 Jun 2004 telah menyatakan bahawa pada mulanya penyewa tersebut telah membayar semua sewa bulanan yang dipersetujui dengan sempurna sehinggalah pada Ogos 2003 di mana pada bulan tersebut penyewa telah membayar sewa bulanan melalui satu cek yang kemudiannya telah dimaklumkan oleh pihak bank sebagai 'Akaun Tutup'. Berikutan dengan itu, plaintif pertama merasa curiga dan oleh itu telah melawat premis yang berkenaan I pada 12 September 2003 di mana beliau mendapati meter elektrik telah tertanggal dan dikeluarkan. Kemudiannya, pejabat defendan bagi Daerah Kulai telah memaklumkan kepada plaintif bahawa terdapat tunggakan-tunggakan caj-caj elektrik

terhadap premis itu berjumlah semuanya RM57,102.65 untuk tempoh dari 8 Jun 2000 sehingga 13 Januari 2003. Menurut plaintif di sepanjang tempoh penyewaan mulai 1 April 2000 sehingga penyerahan balik kunci pada Mac 2004, premis tersebut digunakan, dikawal dan diuruskan oleh penyewa tersebut secara eksklusif tanpa apa jua campur tangan plaintif. Plaintif menegaskan bahawa beliau tidak pernah menggunakan bekalan elektrik bagi premis tersebut di antara tempoh 8 Jun 2000 sehingga 13 Januari 2003. Penyewa tersebut sendiri dalam suratnya bertarikh 6 Mei 2004 mengakui menggunakan bekalan elektrik bagi tempoh masa yang berkenaan. Menurut plaintif, pihak defendan telah memintanya menjelaskan semua tunggakan caj elektrik sebanyak RM57,102.65. Oleh kerana plaintif tidak menjelaskan tunggakan tersebut pihak defendan telah memotong bekalan elektrik kepada premis tersebut dan enggan menyambung semula bekalan elektrik ke premis yang berkenaan.

[5] Plaintif kedua dalam afidavitnya bertarikh 2 Jun 2004 juga menghadapi masalah yang sama sebagaimana plaintif pertama di mana beliau dimaklumkan oleh pihak defendan bahawa terdapat tunggakan-tunggakan caj-caj elektrik terhadap premisnya antara tempoh 9 Febuari 2000 sehingga 11 Ogos 2003 yang semuanya berjumlah RM19,864.97. Plaintif kedua juga menegaskan bahawa beliau tidak pernah menggunakan bekalan elektrik bagi premis tersebut di antara tempoh 10 November 1999 sehingga Mac 2004. Penyewa dalam suratnya bertarikh 6 Mei 2004 juga mengakui menggunakan sendiri bekalan elektrik tersebut. Menurut plaintif kedua, pihak defendan telah memintanya menjelaskan semua tunggakan caj elektrik sebanyak RM19,864.97. Oleh kerana plaintif kedua tidak menjelaskan tunggakan tersebut, pihak defendan telah memotong bekalan elektrik dan enggan menyambung semula bekalan elektrik ke premis yang berkenaan.

[6] Sementara itu, plaintif ketiga dalam afidavitnya bertarikh 2 Jun 2004 menyatakan bahawa pada bulan Ogos 2003, penyewa tersebut telah mulai ingkar membayar sewa bulanan premis sebagaimana yang telah dipersetujui. Kemudian beliau telah dimaklumkan oleh defendan bahawa terdapat tunggakan-tunggakan caj-caj elektrik terhadap premis tersebut bagi tempoh daripada 20 Oktober 2001 sehingga 4 September 2003 yang semuanya berjumlah RM20,092.42. Plaintif ketiga juga menegaskan bahawa beliau tidak pernah menggunakan bekalan elektrik bagi premis tersebut dalam tempoh yang dipertikaikan itu. Penyewa dalam suratnya bertarikh 25 Februari 2003 juga mengakui menggunakan bekalan elektrik tersebut. Menurut plaintif ketiga, pihak defendan telah memintanya menjelaskan semua tunggakan caj elektrik sebanyak RM20,092.42. Oleh kerana plaintif tidak menjelaskan tunggakan tersebut pihak defendan telah memotong bekalan elektrik dan enggan menyambung semula bekalan elektrik ke premis yang berkenaan.

[7] Dalam kes ini, tidak boleh dipertikaikan bahawa ketiga-tiga plaintif langsung tidak menggunakan bekalan elektrik ke premis-premis yang berkenaan yang menyebabkan tunggakan-tunggakan caj-caj elektrik yang semuanya berjumlah masing-masing RM57,102.65, RM19,864.97 dan RM20,092.42. Pada hemat saya, sungguhpun terdapat peruntukan dalam perjanjian penyewaan bahawa penyewa hendaklah membayar segala caj bekalan eletrik yang telah digunakan, tidaklah

bermakna ketiga-tiga plaintif bertanggungan ke atas bekalan elektrik yang digunakan dan gagal dibayar oleh penyewa tersebut. Peruntukan sedemikian hanyalah menyenaraikan obligasi penyewa untuk membayar segala caj elektrik yang beliau sendiri telah menggunakan. Begitu juga, plaintif-plaintif tidak wajar dipertanggungjawabkan terhadap perbuatan penyewa yang telah menggunakan bekalan elektrik secara tidak sah dengan membuat penyambungan haram yang menyebabkan bekalan berterusan dan meter penggunaan bekalan elektrik terus bergerak dan menyebabkan bil yang tinggi.

[8] Dalam hubungan ini, defendan di bawah s 28 Akta Bekalan Elektrik 1990 mempunyai tanggungjawab memantau agar had tunggakan bil-bil bagi setiap premis tersebut tidak melebihi wang pendahuluan atau cagaran yang dikenakan berkaitan dengan bekalan elektrik ke premis-premis tersebut.

[9] Pada hemat saya, defendan sendiri telah gagal untuk memungut wang pendahuluan atau cagaran tambahan daripada penyewa sebagai pengguna berkenaan setelah menyedari tunggakan-tunggakan caj elektrik semakin bertambah. Pada pandangan saya, defendan sendiri telah cuai dengan secara tidak langsung membenarkan penyewa yang berkenaan untuk mengumpulkan atau menambahkan tunggakan-tunggakan caj elektrik dengan defendan sehingga ke tahap sepertimana yang dinyatakan di atas. Pada hemat saya juga tiada terdapat halangan di sisi undang-undang untuk defendan sendiri sebagai pembekal bekalan elektrik tersebut mengambil tindakan undang-undang terhadap penyewa yang berkenaan bagi mendapatkan kembali caj bekalan elektrik yang telah digunakan oleh penyewa yang berkenaan.

[10] Saya tidak nampak bagaimana perjanjian-perjanjian penyewaan di antara plaintif-plaintif dan penyewa boleh menghalang atau menyekat defendan sendiri menuntut daripada penyewa caj bekalan elektrik yang telah digunakan. Defendan mempunyai pengetahuan bahawa yang menggunakan bekalan elektrik adalah penyewa tersebut dan bukannya plaintif pertama, kedua dan ketiga. Adalah tidak adil dan menindas untuk defendan secara arbitrari mempertanggungjawabkan ketiga-tiga defendan membayar tunggakan-tunggakan caj-caj elektrik bagi bekalan elektrik ke premis-premis demis yang berkenaan yang bukan digunakan oleh mereka.

[11] Sehubungan ini, saya dengan hormatnya bersetuju apa yang dikatakan oleh hakim yang arif dalam kes *Rajah Ramanchandran v Perbadanan Bekalan Air Pulau Pinang Sdn Bhd* [2004] 5 MLJ 407 bahawa 'it must be understood that a public body endowed with a statutory discretion in enforcing its rights must exercise such discretion as would impose the least convenience to the public. It ought not to act arbitrarily or unjustly unless such drastic action was warranted'.

[12] Dengan yang demikian berdasarkan alasan-alasan yang dihuraikan di atas saya membenarkan perintah (a), (b) dan (c) serta kos sebagaimana yang dipohon oleh plaintif-plaintif. Oleh kerana isu injunksi tidak lagi timbul dan plaintif-plantif tidak

meneruskan tuntutan mengenai ganti rugi maka saya tidak membenarkannya. Saya fikir adalah lebih wajar dan adil segala kos menyambung semula bekalan elektrik ke premis-premis demis tersebut hendaklah dibiayai dan ditanggung oleh plaintif-plaintif sendiri dan oleh yang demikian perintah (e) tidak dibenarkan.

Kos ditanggung oleh plaintif.

Reported by Peter Ling